

京沪两地上演抢房行情 上海住宅库存只够卖3.7个月 杭州有二手房连夜调价16万 未开新盘遭围堵 目前杭州库存较大 购房者应理性看待楼市上涨

2016年首月,一线城市住宅成交量价延续火爆行情。截至1月底,四大一线城市库存全部降至10个月以下,其中上海库存房源只够卖3.7个月。上海一套老公房几天内涨价70万元;1月深圳二手房成交均价首次突破5万元/平方米。值得注意的是,在京沪两地开始上演抢房行情的同时,深圳开始收紧调控。

作为二线城市,杭州有二手房连夜涨价16万;有楼盘售楼处尚未开放,客户已经“堵上门”,各种现象似乎都在预示,杭州楼市正在酝酿新一轮的涨价。

记者 俞琳 张康康

京沪两地上演抢房行情

一套老旧公房几天涨价70万

春节后的首个周末,一线城市虽然并未实行央行的房贷新政,也只享受了契税及营业税优惠政策中的一项,但楼市却出奇火爆。比房东跳价和交易中心爆棚更惊人的是,上海虹口区一新盘昨天推出的352套总价上千万的新房,在一天内就被抢光了,销售额高达36亿元。

有媒体报道称,上海市内环一套老公房,春节前报价430万元,在与购房者的商谈中,房主四次提价,几天之内就涨价70万元。二手房业主惜售甚至毁约提价,是房价迅速上涨的信号。

在深圳,2016年1月二手房市迎来量价齐升行情,成交价格首次突破5万元/平方米,成交量同比、环比均大幅上涨。中原地产监测的数据显示,1月深圳二手住宅价格环比小幅上涨6.69%,涨至51468元/平方米,为历史最高值。

广州楼市节后同样火热。搜房网广州二手房数据中心监控的数据显示,节后一周(2月15日到2月21日)期间,广州二手楼市逐渐回暖,从过年期间(2月8日到2月14日)的13宗网签,增加到上周的510宗,增幅达38倍之多。

据羊城晚报报道,目前广州二手房市场已经出现个别业主跳价,整体市场压价空间已明显缩小。

北京方面,北京春节后二手房成交量双双上涨。据伟业我爱我家数据中心统计,春节后首周(2月14日至2月20日),二手住宅的网签量高达6048套,日均成交864套,节后首周交易量为2010年以来的最高值。其间,北京二手房成交均价为每平方米4.15万元,较2015年全年均价上涨5%左右。

按照市场机构克而瑞的最新数据显示,截至2016年1月,上海商品住宅消化周期已经降至3.7个月;北京的消化周期为9.2个月;广州的数据显示为7.5个月;深圳商品住宅消化周期为8.7个月。

杭州有二手房连夜涨价16万

售楼处尚未开放 客户已“堵上门”

近几天,杭州不少公交车站、电线杆、地铁口,随处可见各种张贴的房产广告,多年不见的“牛皮癣”在开年之际变得“猖狂”。节前的降首付和上周五的“双税”调整,直接刺激了杭州新房、二手房市场的神经。

“上周五新政出来,周六那天我的手机就被打爆了。”我爱我家景芳店置业顾问回想起那天的情形,还是觉得很不可思议,“我一天接了将近70个电话,有打来咨询新政的,有直接约看房的。”

政策带来的市场效应,比想象中来得快,最直接的反应就是涨价。原本一些难以成交的老小区房源,现在变得容易多了。

“总价300多万的大户型房源,一夜上涨十几万元是很正常的。”店长陈大宝说,新政出台当天,南肖埠一套总价约400万的房子,房东一口气就涨了16万。这套位于市中心的房子面积约130平方米,购房者早在春节前就已经看中,原本想着节后讲讲价,没想到一夜之间就涨了这么多。



杭州某楼盘售楼处的看房现场

这样的事件并不少见。“前两天,泰和苑一套50多平方米的小户型,经历了5个客户抢一套房子的情况。5个客户你1万、我1万,房价直接被抬升到了131万元,最后连房东都觉得不好意思了。”陈大宝说。

从杭城各大房产中介了解到,市中心的诸多中介门店都表示存在涨价的情况,涨幅在5%-10%。

不仅是二手房,杭州众多的一手房也在蠢蠢欲动。大部分的售楼处都表示,最近人气太火了。

而杭州楼市涨价的气氛,在城南体现得尤为明显。

“相比春节前,200多平方米的产品,因为销量好,单价已经有了2000多元/平方米的涨幅。”滨江豪宅项目银杏汇策划总监钱峰说,“双税”下调后,每天都有10-20组客户到访,而且心态变得不再犹豫不决了。

“泊林春天三四月计划加推新房源,价格也会涨。”德信城南项目营销负责人胡媛媛说,因为国际大型赛事或会议的落户,城南是杭州楼市的大热点,想买在这里的客户越来越多。

就连售楼处还没开放的新盘,也受到了购房者的急切关注。计划本周末才开放售楼处的城南新盘中铁建·德信君宸,这几天平均每天有几十组客户前来等候,有客户甚至要求提前预订。

事实上,在利好政策和亚运会等的刺激下,城南楼市几乎是普涨。奥体核心区楼盘绿地·旭辉城,2015年整体均价有大概20%的涨幅。“目前在售的产品均价在30000多元/平方米,今年计划加推的楼王产品,各方面都会有所提升,包括售价。”绿地·旭辉城营销总监孟庆淳认为,城南奥体价值正在受到认可,它已经从一个区域性板块,上升为城市级板块。

节前已经涨过价的中国铁建·江南国际城和龙湖·春江悦茗,也双双酝酿二轮涨价。这两个项目均计划把价格调至20000元/平方米左右(今年以来售价在17000-19000元/平方米之间)。

此外,滨江楼盘中南·白马湖壹号表示,在三四

月新推房源时,计划上调售价。奥体东的融科·东南海,也已经从去年9月首开时的6880元/平方米起价,上涨至现在的8500元/平方米左右。

专家:理性对待楼市上涨

杭州目前整体库存较大 警惕房价虚高

易居智库研究总监严跃进称,上海去库存周期明显偏小,这是上海近期房价疯狂上涨的重要原因所在。从实际情况看,上海目前最大的问题不是去库存,而是需要积极补库存。

事实上,去年起房价上演疯涨行情的深圳市已经开始出现收紧。据经济观察报报道,从深圳市住建局及各大中介处了解到,目前深圳市正在研究房地产调控政策,以形成房价的合理区间。正在讨论的调控措施包括将购房者的社保缴纳要求由一年改为三年、营业税免征由两年改为五年等。而春节假期后的一周内,深圳二手房中介正在参照新的社保要求重新核实购房者资格。

对于市场上普遍存在上涨的预期,业内专家表现得较为理性。杭州我爱我家市场研究中心负责人宋文杰提醒大家要客观理性地对待这一现象,“国民经济处于一种疲软的背景下,通过房地产的适当刺激,市场的过激反应,大家应该理性对待。”

对于开发商的涨价,杭州双赢机构总经理章惠芳认为,多项利好政策的出台,大量购房需求被激发,购房者也从原来怕跌转变为现在怕涨的心理,在一定程度上提振了开发商涨价的信心。

“涨价也是一种开发商的营销策略,因为历来是买涨不买跌。目的在于促进犹豫客户成交,加快去库存。”章惠芳说,杭州目前整体库存较大,购房者应理性对待楼市上涨。不过杭州存在供应结构性短缺的板块,尤其是主城区的几个板块,因此出现部分区域楼盘集体涨价,也是正常现象。

有业内专家表示,市场有跌也有涨,去年以来杭州市场其实没涨多少。合理的涨价行为是符合市场规律的,前提是客户愿意买单。